

УДК 388.9

Т.Г.МОЛОДЧЕНКО-СЕРЕБРЯКОВА

Харьковская национальная академия городского хозяйства

РАНЖИРОВАНИЕ ФАКТОРОВ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И КОНСТРУКТИВНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ПАРАМЕТРОВ ЗДАНИЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ НАЛОГООБЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рассматриваются факторы, определяющие стоимость недвижимости жилого фонда. Приведена схема выполнения расчетов с учетом физического износа составляющих элементов зданий.

Анализ нормативно-законодательной базы источников формирования местных бюджетов позволяет сделать вывод об отсутствии внешнего поступления в местные бюджеты налога на недвижимость [1], об эффективности которого свидетельствует зарубежный опыт. Адекватная массовая оценка городской недвижимости с целью налогообложения даст реальные возможности пополнения местных бюджетов, создавая тем самым условия для развития материальной и финансовой базы местного самоуправления.

Исследование литературных источников [2, 3] и опыта оценки объектов приватизации позволяет, приняв за основу [3], выделить группы факторов, определяющие рыночную стоимость жилой недвижимости, основными из которых являются престижность района, габаритность квартиры и техническое состояние (износ).

Используя квалиметрическую факторно-критериальную модель [4], можно рассчитать произведение весовости каждого показателя на балл, характеризующий значимость критерия. Суммируя эти произведения, получим интегральный коэффициент, учитывающий особенности каждой конкретной квартиры.

Модель расчета стоимости отдельно взятой квартиры выглядит следующим образом: обозначим через Ω множество квартир в рассматриваемом районе: $\Omega = \{\omega\}$.

Введем на Ω функции $f_i(\omega)$, $\omega \in \Omega$, $i = \overline{1, n}$. Функции f_i принимают целочисленные значения. Каждой функции соответствует коэффициенты a_i , $i = \overline{1, n}$, такие, что $0 \leq a_i \leq 1$; $\sum a_i = 1$.

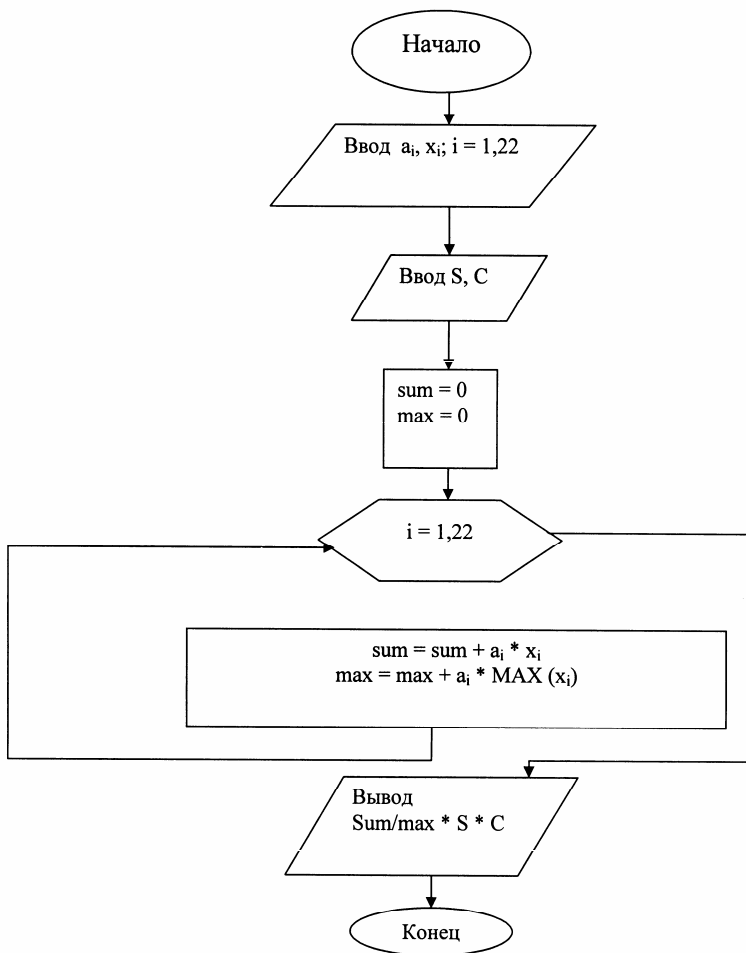
Тогда цена квартиры определяется по формуле

$$P(\omega) = \sum a_i f_i(\omega) / \sum \max f_i(\omega) * S * P_1,$$

где $P(\omega)$ – рыночная стоимость квартиры; P_1 – стоимость 1 м² на первичном рынке элитного жилья; S – общая площадь оцениваемой квар-

тиры; a_i – коэффициент весомости i -го фактора; $f_i(\omega)$ – критерий оценки (балл) i -го фактора.

Для ускорения процедуры расчета составлена программа, позволяющая по приведенной формуле рассчитать рыночную стоимость квартир (см. рисунок). Программа составлена с использованием языка Java Script, по технологии НТА (с использованием программного пакета Internet Explorer).



Блок-схема расчета рыночной стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме

Эта модель позволяет рассчитать рыночную стоимость квартиры и учитывает:

- физические факторы;
- факторы месторасположения как относительно центра города, так и относительно центра микрорайона, а также других градообразующих составляющих, таких как расстояние до магистралей, вокзалов, торговых центров, остановок транспорта и др.;
- инфляционные колебания;
- колебания на рынке недвижимости;
- соотношения факторов спроса и предложения на рынке недвижимости;
- индивидуальные особенности каждой конкретной квартиры.

При построении модели для расчета налогооблагаемой стоимости жилой недвижимости важное место занимает уточнение и расчет показателя физического износа зданий.

Физический износ – это постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Физический износ здания нормативным методом следует определять по формуле

$$Q = \sum g_i e_i / 100,$$

где g_i – износ отдельного конструктивного элемента (фундаменты, стены и перегородки, перекрытия, крыши, полы, заполнения оконных и дверных проемов, внутренняя отделка, внутреннее инженерное оборудование и прочие элементы), %; e_i – доля стоимости этого элемента в стоимости всего здания, % [5].

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания принимают по укрупненным показателям этой стоимости жилых зданий [6], утвержденных в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей, – по их сметной стоимости.

Заклучение о физическом состоянии объектов составляется на базе классифицированного анализа выявленных очевидных дефектов и повреждений конструктивных элементов, которые не требуют специальных аппаратных и технических средств обнаружения и методов диагностики. Если видимые признаки повреждений и дефектов конструкций отсутствуют или их наличие не настолько очевидно, чтобы однозначно идентифицировать табличный уровень износа, то для

определения процента физического износа предлагается воспользоваться расчетным методом, основанным на математической формализации процесса естественного старения элементов основных фондов в различных условиях эксплуатации. Статистическая обработка экспериментальных данных позволила аппроксимировать кривую нарастания физического износа зданий и конструктивных элементов при различных условиях эксплуатации. Формула имеет вид полинома третьей степени:

$$Q = 212,2 * [t / (T * k)]^3 - 328,3 * [t / (T * k)]^2 + 188,4 * [t / T * k] + 3,$$

где Q – физический износ здания или конструктивного элемента, %; t – период эксплуатации объекта недвижимости, лет; T – нормативный срок службы здания или конструктивного элемента, лет; k – экспертный коэффициент, определяющий условия эксплуатации здания или конструктивного элемента (плохие – <1 , нормальные – 1 , хорошие – >1).

Экспертный коэффициент определяется путем ранжирования конструктивно-эксплуатационных параметров жилых зданий, к которым относятся: конструктивная схема здания, год строительства и ввод в эксплуатацию, перекрытия, стены, перегородки, этажность, наличие подвала, кровля, высота этажей.

Исследования показали, что поскольку максимальный износ эксплуатируемых зданий не должен превышать 70-80%, то при нормальных условиях эксплуатации объекты недвижимости или конструктивные элементы по завершении нормативного срока эксплуатации достигают износа, равного 75,3%, что указывает на их аварийное состояние.

1. Про Державний бюджет України на 2004 рік: Закон України // Голос України. – 2004.
2. Грязнова А.Г., Федотова М. А. и др. Оценка недвижимости – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
3. Понизов С.Е. Экспертная оценка местоположения для выбора проекта реконструкции зданий // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.46. – К.: Техніка, 2003. – С.146-151.
4. Экономическая энциклопедия. Политическая экономия. – М.: СЭ., 1975. – С.129.
5. Бойко М. Д. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений. – Л.: Стройиздат, 1986. – 305 с.
6. Сборник №4 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном учете. – М.: Изд-во лит-ры по строительству, 1972.

Получено 22.09.2004